

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
2015

40

FONDS

CITY CENTER LANGENHAGEN





Fondsimmobilie City Center Langenhagen (CCL)



Food Court



Mall

INHALT

1.	DER FONDS IM ÜBERBLICK	4
2.	VORWORT	6
3.	MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL	7
4.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.	KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015	12
6.	ANHANG	15

1. DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

Name	Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG
Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Emissionsjahr	2013
Anzahl Anleger	743 (Stichtag 31.12.2015)
Ausschüttungsturnus	monatlich
Gesamtinvestitionsvolumen Ist	T€ 74.000,5
Eigenkapital	T€ 39.942,0
Agio	T€ 1.997,0
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	59,35% auf den 01.01.2016
Beirat	Peter Friedenauer, Flein Norbert Metzner, Lenggries Wilfried Sutorius, Schortens

Fondsobjekt City Center Langenhagen

Standort	Marktplatz 5 - 7, 30853 Langenhagen
Kaufkraftkennziffer 2016 ¹⁾	101,5 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Zentralitätskennziffer 2016 ¹⁾	96,3 (Durchschnittswert Deutschland: 100)
Objektart	Einkaufszentrum
Baujahr	2012
Mietfläche	22.358 m ² (insgesamt mit CCL Altbau rd. 28.600 m ²) ²⁾
Mieteinheiten	67 (insgesamt mit CCL Altbau 133) ²⁾
Stellplätze	491 (insgesamt mit CCL Altbau 1.344) ²⁾
Vermietungsstand	99,16% (Stichtag 31.12.2015)
Jahresnettomiete 2015	€ 4.464.508
Mietvertrags-Restlaufzeit ³⁾	
Webseite	www.ccl-langenhagen.de

¹⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2016

²⁾ Der Gebäudeteil CCL Altbau ist nicht Bestandteil des ILG Fonds 40

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Standort des Fondsobjektes



City Center, Langenhagen

Wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Prospekt ¹⁾

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Einnahmen ²⁾	4.464,5	4.346,0
Zinsen für Bankdarlehen	- 939,8	- 944,2
Tilgung für Bankdarlehen	- 150,7	- 146,3
Bewirtschaftungskosten	- 620,9	- 509,2
Reparaturaufwand	- 29,8	- 11,7
Ausschüttungen	- 2.540,6	- 1.934,8
Ergebnis	182,7	799,8

	Ist 2015	Ist 2014
Ausschüttung in %	6,00	6,00
Tilgung in % vom Gesellschaftskapital	0,38	0,37
Steuerliches Ergebnis in T€	1.123,1	365,3
Steuerliches Ergebnis in % des EK	2,81	0,91
Steuerliches Ergebnis in % kumuliert	2,61	- 0,20
Gebundenes Kapital in % per 31.12.	93,79	98,66

Angaben in T€	Ist 2015	Ist 2014
Liquiditätsreserve per 31.12.	1.872,7	1.500,3
Fremdkapital per 31.12.	31.203,0	31.353,7

¹⁾ Signifikante Veränderungen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr werden im Abschnitt 4. "Wirtschaftliche Entwicklung" erläutert.
²⁾ inkl. Zinseinnahmen

Mietvertrags-Restlaufzeiten ³⁾

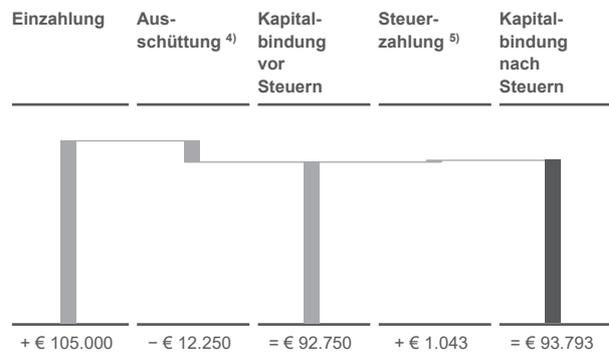
City Center Langenhagen (Stichtag 31.12.2015)



■ > 3 Jahre ■ < 3 Jahre

³⁾ Gewichtet mit Jahresnettomiete

Kapitalbindung bei einer Musterbeteiligung von € 100.000 zzgl. 5 % Agio zum 31.12.2015



⁴⁾ Unterstellter Beitritt Musterbeteiligung zum 30.11.2013; zeitanteilige Ausschüttung 2013 3 % € 250.
⁵⁾ bei Steuersatz 40 %

Hinweis

Die Berichterstattung im Vorjahr zum Geschäftsjahr 2014 erfolgte am 8. September 2016. Aufgrund der vorangegangenen Anlegerinformation im Herbst letzten Jahres beschränkt sich der vorliegende Jahresbericht auf eine detaillierte Darstellung zur wirtschaftlichen Fondsentwicklung in 2015.

Im kommenden Geschäftsbericht erfolgt wie gewohnt neben einer umfassenden Berichterstattung zu Objektinformationen und zum Geschäftsverlauf der Mieter im City Center Langenhagen eine Zusammenfassung als Fonds- und Objekt-"Highlights" des vergangenen Jahres.

2. VORWORT



Uwe Hauch, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Florian Lauerbach, Geschäftsführer der
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Sehr geehrte Gesellschafterin,
sehr geehrter Gesellschafter,**

das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 weist in seiner wirtschaftlichen Entwicklung leicht verbesserte Ergebnisse im Vergleich zum Prospekt auf. Die Einnahmen stiegen um T€ 78,6 und die Ausgaben sanken um T€ 108,8, saldiert ergibt dies ein Plus von T€ 187,4.

Die Gesellschaft verfügt zum Geschäftsjahresende über eine komfortable Mehrliquidität gegenüber dem Prospekt in Höhe von T€ 1.143,4. Die Mehrliquidität begründet sich im Wesentlichen aus der noch nicht erfolgten endgültigen Kaufpreisabrechnung und daraus resultierend einer vorübergehenden Einsparung aus dem Finanz- und Investitionsplan von T€ 700,6. Weitere T€ 238,6 ergaben sich als Einnahmenüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2014 sowie weitere T€ 187,4 aus dem Jahr 2015. Ein darüber hinausgehender Restbetrag begründet sich aus dem Saldo der Nebenkostenabrechnungsergebnisse der vergangenen beiden Geschäftsjahre.

Das Ergebnis 2015 ergibt sich aus dem Saldo von nicht in Anspruch genommenem kalkulierten Mietausfallwagnis, nicht verbrauchten Instandhaltungsaufwendungen sowie niedrigeren nicht umlegbaren Nebenkosten reduziert um entfallende prospektierte Zinseinnahmen aus der Anlage kurzfristiger Liquidität auf Tagesgeldkonten. Aus dem Vergleich zur Prognoserechnung ergibt sich somit ein weitestgehend plangemäßer Verlauf. Zu Details verweisen wir auf die nachfolgenden Erläuterungen.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2015 informieren wir Sie wie gewohnt über die wirtschaftliche Fondsentwicklung im vergangenen Geschäftsjahr und vergleichen die Ergebnisse mit dem Vorjahr sowie zum Prospekt.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen unser Team aus der Anlegerbetreuung in gewohnter Weise zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

München, den 06. März 2017

Uwe Hauch

Florian Lauerbach

3. MARKTÜBERBLICK DEUTSCHER EINZELHANDEL

Einzelhandel profitiert von wirtschaftlicher Lage. E-Commerce als Chance.

„Der Handel folgt den Menschen“ – dieses Credo wird sicherlich auch in Zukunft zutreffen. Doch wohin geht die Reise? Neuen Statistiken zufolge legt der E-Commerce-Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter zu. E-Commerce trägt 2015 geschätzt € 43,6 Mrd. zum Einzelhandelsumsatz bei. Dies entspricht einem Anteil von 9,4%. Gleichzeitig hat jedoch auch die Frequenz in Einkaufszentren in Deutschland und in ganz Europa zugenommen. Für 2015 wird zudem mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei deutschen Einzelhandelsimmobilien gerechnet. Die Nachfrage bei Investoren ist demnach ungebrochen.

Die Attraktivität des deutschen Marktes für Einzelhandelsimmobilien basiert in großen Teilen auf der stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands auch im Vergleich zu seinen europäischen Nachbarn. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels ist in Deutschland besonders stabil. Von 2009 bis 2015 verzeichnete der Einzelhandel eine Umsatzsteigerung von rd. 2% p.a. bzw. er stieg um € 47,3 Mrd. Die Steigerung ist größer als der E-Commerce-Anteil von € 43,6 Mrd. im Jahr 2015. Dieser entwickelte sich von 2009 mit € 21,8 Mrd. in 6 Jahren um € 21,8 Mrd. auf € 43,6 Mrd. Das bedeutet auch, dass der Gesamtumsatz in diesem Zeitraum stärker stieg als der E-Commerce-Umsatz. Rückgängige Entwicklungen des Gesamtumsatzes sind absolute Ausnahmen.

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und einer weitgehend stabilen demografischen Entwicklung sind vor allem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme für diese

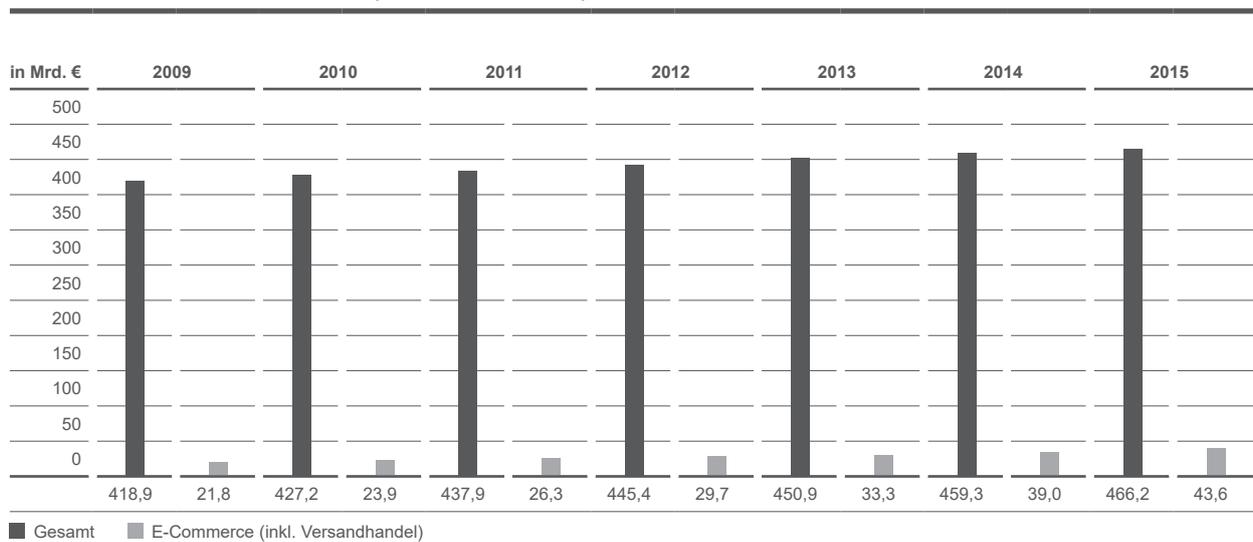
Stabilität ausschlaggebend. Diese führen dazu, dass die Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs nur in geringem Umfang konjunkturellen Schwankungen unterliegen.

Diese Stabilität spiegelt sich auch in den Einzelhandelsmieten und den Preisen für Einzelhandelsimmobilien wieder. In den letzten Jahren wurde diese grundsätzliche Attraktivität durch ein kontinuierlich sinkendes Zinsniveau in Deutschland noch verstärkt und führte zu einer aktuell sehr hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Lediglich die rasante Entwicklung im Bereich des E-Commerce und neuer digitaler Angebotsformen stört dieses Bild des stabilen Einzelhandelsmarktes ein wenig. Die neuen Angebote und Angebotsformen stoßen auf großes Interesse und Neugier bei den Kunden, insbesondere der jüngeren Generationen. Dieser veränderten Nachfragesituation müssen sich die Händler aktiv stellen. Sie müssen experimentieren mit welchem Kanal (online oder stationär) sie dem Kunden den besten Service und das beste Angebot bieten können. Die Stimmung der deutschen Einzelhändler ist jedoch positiv. Sie erkennen die Vorteile des stationären Point-of-Sale und lernen diese mit diversen anderen Angeboten, auch digitalen, im Interesse des Kunden zu verbinden.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsimmobilien sind entsprechend gut. Investoren finden einen stabilen Markt mit einem breiten Angebot. Mit den Veränderungen im Handel verändern sich jedoch auch die Herausforderungen der Asset- und Centermanager. Die Teams des ILG Assetmanagement und des ILG Centermanagement verfolgen diese Entwicklungen intensiv, um Eigentümern und Mietern ein guter Partner sein zu können.

Umsatz Einzelhandel/ E-Commerce (inkl. Versandhandel)



Quelle: HDE, 2015 geschätzt, Umsatzangaben ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken.

4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

4.1 EINNAHMEN-ÜBERSCHUSSRECHNUNG 2015

Angaben	2015 in T€	2014 in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	4.464,5	4.346,0	118,5
Zinseinnahmen	1,6	2,4	- 0,8
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	4.466,1	4.348,4	117,7
Annuität	- 1.090,5	- 1.090,5	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 939,8	- 944,2	4,4
<i>davon Tilgung</i>	- 150,7	- 146,3	- 4,4
Reparaturaufwand	- 29,8	- 11,7	- 18,1
Nebenkosten	- 342,9	- 242,2	- 100,7
Sonstige Kosten	- 278,0	- 267,0	- 11,0
= Ausgaben	- 1.741,2	- 1.611,4	- 129,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.724,9	2.737,0	- 12,1
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 565,6	11,7	- 577,3
Ausschüttung	- 2.540,6	- 1.934,8	- 605,8
Zwischenfinanzierungszinsen 2014	0,0	- 272,6	272,6
Abrechnung Gewerbesteuer mit Kaufpreisabrechnung	0,0	- 181,6	181,6
Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung	- 1.392,3	0,0	- 1.392,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr ²⁾	3.646,3	1.140,6	2.505,7
Liquiditätsreserve	1.872,7	1.500,3	372,4

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾ Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

²⁾ Bemessungsgrundlage für Ermittlung der Liquiditätsreserve 2015 ist als Basis des Vorjahreswertes die Bilanzierliche Liquiditätsreserve von T€ 3.646,3 ohne Berücksichtigung von Sondereffekten; vgl. 2014.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen in 2015 betragen T€ 4.464,5 und lagen damit im Vergleich zum Prospekt von T€ 4.374,2 um T€ 90,3 höher. Die Mietabweichung beim Soll-Ist-Vergleich in Höhe von T€ 90,3 zum Kalkulationswert begründet sich im Wesentlichen mit



In der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Mietabweichung dargestellt.

Position	Angaben in T€
Umsatzmehrmieten	+ 59,7
- Mindermieteinnahmen	- 65,6
- Forderungsausfälle	- 33,2
- Kosten Neuvermietung	- 8,5
= Zwischensumme	- 47,6
+ Kalkulatorisches Mietausfallwagnis	+ 137,9
Gesamt	+ 90,3

Zinseinnahmen

In 2015 konnten Zinseinnahmen in Höhe von T€ 1,6 vereinnahmt werden. Die Abweichung zum Prospekt um T€ 11,7 begründet sich aus einem weiter gesunkenen Zinsniveau aus der Liquiditätsanlage auf kurzfristigen Tagesgeldkonten sowie aus der Tatsache, dass bislang keine Anlage der Liquidität in längerfristig gebundene Wertpapiere aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus erfolgte.

Annuität

Die Annuität betrug wie im Vorjahr T€ 1.090,5. Die Abweichung der höheren Tilgungsleistung zum Vorjahr spiegelt das Umkehrverhältnis aus den jährlich eingesparten Zinsen wieder. Im Soll-Ist-Vergleich gab es zur Kalkulation keine Abweichungen.

Reparaturaufwand

Die Reparaturaufwendungen betragen in 2015 insgesamt T€ 29,8. Die Aufwendungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Wert von T€ 81,6. Die Einsparung von T€ 51,8 wird thesauriert und für später anfallende Ausgaben angespart.

Nebenkosten

Die nicht umlegbaren Nebenkosten lagen in 2015 mit T€ 342,9 im Vergleich zum prognostizierten Wert von T€ 377,8 um T€ 34,9

4.2 SOLL-IST-VERGLEICH 2015

Angaben	Ist in T€	Prospekt in T€	Abweichungen in T€
Mieteinnahmen ¹⁾	4.464,5	4.374,2	90,3
Zinseinnahmen	1,6	13,3	- 11,7
Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0
= Einnahmen	4.466,1	4.387,5	78,6
Annuität	- 1.090,5	- 1.090,5	0,0
<i>davon Zinsen</i>	- 939,8	- 939,8	0,0
<i>davon Tilgung</i>	- 150,7	- 150,7	0,0
Reparaturaufwand	- 29,8	- 81,6	51,8
Nebenkosten	- 342,9	- 376,8	33,9
Sonstige Kosten ²⁾	- 278,0	- 301,1	23,1
= Ausgaben	- 1.741,2	- 1.850,0	108,8
Ergebnis aus laufender Rechnung	2.724,9	2.537,5	187,4
Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges	- 565,6	0,0	- 565,6
Ausschüttung	- 2.540,6	- 2.546,4	5,8
Zwischenfinanzierungszinsen 2014	0,0	0,0	0,0
Abrechnung Gewerbesteuer mit Kaufpreisabrechnung	0,0	0,0	0,0
Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung	- 1.392,3	0,0	- 1.392,3
Liquiditätsvortrag Vorjahr ³⁾	3.646,3	738,2	2.908,1
Liquiditätsreserve	1.872,7	729,3	1.143,4

EDV-bedingte Rundungsabweichungen sind möglich

¹⁾ Saldiert mit dem kalkulierten Mietausfallwagnis

²⁾ Umgliederung des Kalkulationswertes 2015 für die Haftungsvergütung der Komplementärin für die Objektgesellschaft Langenhagen von T€ 1,0 aus dem ursprünglichen Ausweis in der Kalkulation unter der Position "Nebenkosten" und Ausweis unter der Position "Sonstige Kosten", da in dieser Position bereits auch die Haftungsvergütung für die Fondsgesellschaft von T€ 1,0 enthalten ist. Reduzierung der Position Nebenkosten von T€ 377,8 um T€ 1,0 auf T€ 376,8.

³⁾ Bemessungsgrundlage für Ermittlung der Liquiditätsreserve 2015 ist als Basis des Vorjahreswertes die Bilanzielle Liquiditätsreserve von T€ 3.646,3 ohne Berücksichtigung von Sondereffekten; vgl. 2014.

niedriger. Der Vorjahreswert im 1. Bewirtschaftungsjahr nach der Objektübernahme in Höhe von T€ 242,2 stellte eine zum Bilanzstichtag vorläufige Einsparung der nicht umlegbaren Nebenkosten dar, die mit der Abrechnung korrigiert wurde.

Sonstige Kosten

In den sonstigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Verwaltung des Fonds und des Objektes, die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Fonds- und die Objektgesellschaft durch den Wirtschaftsprüfer, ein Standortsicherungsbeitrag sowie weitere nachstehende Ausgaben. Einsparungen ergaben sich im Wesentlichen aufgrund kalkulierter Kosten für erhöhte Regulierungsanforderungen, die für den ILG Fonds 40 nicht anfallen.

Position	Istwert in T€	Planwert in T€	Abweichung in T€
Standortsicherungsbeitrag	156,1	156,1	0,0
Verwaltungskosten	91,8	90,0	- 1,8
Regulierungskosten	0,0	20,3	+ 20,3
Prüfungskosten	20,1	19,9	- 0,2
Beiratsvergütung	6,0	9,0	+ 3,0

Treuhändervergütung	2,0	2,4	+ 0,4
Haftungsvergütung	2,0	3,4	+ 1,4
Gesamt	278,0	301,1	+ 23,1

Abrechnung Nebenkosten Vorjahr/Sonstiges

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnungsergebnis Vorjahr	- 287,1
Unterstützung Werbegemeinschaft	- 200,0
Zugang Anlagevermögen	- 23,1
Rechts- und Beratungskosten	- 19,5
Periodenfremde Aufwendungen	- 18,7
Reparaturaufwendungen Initialphase	- 16,8
Anrechenbare Steuern	- 0,4
Gesamt	- 565,6

Die Position setzt sich zusammen aus dem Nebenkostenabrechnungsergebnis des Vorjahres. Der Ansatz im Vorjahr erfolgte aufgrund eines Schätzwertes. Für den vorjährigen Ansatz erfolgte eine buchhalterische Korrektur. Zur weiteren Etablierung des CCL wurde einmalig die Werbegemeinschaft mit einem Zuschuß

von T€ 200,0 unterstützt. Dieser Betrag konnte geleistet werden, nachdem die Gesellschaft Einsparungen bei der Abwicklung des Finanz- und Investitionsplanes gegenüber dem Prospekt erreichte. Diese Unterstützungsmaßnahme hat Wirkung bei der weiteren Entwicklung der Kundenfrequenz und der Umsätze im Objekt erzeugt, wie die Zahlen im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr zeigen. Der Zahlungsfluss erfolgte in 2015. Der Zugang im Anlagevermögen begründet sich mit Planungskosten für eine Erweiterung des Spindeldaches. In den Reparaturaufwendungen von T€ 16,8 sind Nachbesserungsarbeiten aus der Initialphase enthalten. Die Aufwendungen konnten aus dem Liquiditätsüberschuss des abgerechneten Finanz- und Investitionsplanes von T€ 700,6 komplett getragen werden.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für 2015 in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital ohne Agio erfolgte wie kalkuliert in monatlichen Auszahlungen. Die prozentuale Ausschüttung auf das Gesellschaftskapital entspricht dem prospektierten Wert für 2015. Die wertmäßige Abweichung in Höhe von T€ 5,8 zum Prospekt begründet sich aufgrund der erfolgten Unterstützung der Werbegemeinschaft in der Startphase mit T€ 200,0. Davon wurden T€ 102,0 von der Fondsgesellschaft und T€ 98,0 von der Objektgesellschaft bezahlt. Zur Finanzierung dieses Anteiles bei der Objektgesellschaft erfolgte ein anteiliger Einbehalt der Monatsausschüttung, vom dem die Altgesellschafter T€ 5,8 getragen haben.

Gewerbesteuerzahlung/Kaufpreisanpassung

Die Position setzt sich zusammen aus dem Liquiditätsabgang der Gewerbesteuerzahlung von T€ 1.755,6, die bei der Kaufpreisberechnung zu Lasten des Altgeschafters berücksichtigt wurde, sowie einem Zugang aus der Änderung der plangemäßen Kaufpreisabrechnung von T€ 363,6.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve lag zum 31.12.2015 bei T€ 1.872,7 und damit im Vergleich zum Prospekt von T€ 729,3 um T€ 1.143,4 höher. Darin enthalten sind Einsparungen aus der vorläufigen Abrechnung des Finanz- und Investitionsplanes von T€ 700,6. Weitere T€ 187,4 ergaben sich als Einnahmenüberschuss 2015, im Vorjahr von T€ 238,6. Weitere T€ 16,8 begründen sich im Wesentlichen aus den Nebenkostenabrechnungsergebnissen.

4.3 BILANZIELLE LIQUIDITÄTSRESERVE

Position	Angaben in T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	273,8
Sonstige Vermögensgegenstände	725,4
Guthaben bei Kreditinstituten	2.111,5
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	83,9
Sonstige Rückstellungen	- 28,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 404,2
Verbindlichkeiten gegenüber HBB	- 552,7
Sonstige Verbindlichkeiten	- 324,5
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 12,4
Bilanzielle Liquiditätsreserve	1.872,7

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
Nebenkostenabrechnung	140,8
Mietforderungen	90,7
Mietgarantie 2015	38,8
Schadenersatz	3,5
Gesamt	273,8

In dieser Position enthalten sind Forderungen von T€ 140,8 aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern. Der Betrag stellt einen Schätzwert für den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag dar, da die Abrechnungserstellung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen kann. Die tatsächlichen Kosten werden bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind noch T€ 35,7 offen. Von den Mietforderungen sind zum Berichtszeitpunkt noch T€ 70,8 gegenüber der Betreiberin des Café Spesso, dem Mieter Avci sowie gegenüber dem ehemaligen Mieter Pessa offen, ebenso wie die gegenüber dem Vermieter geltend gemachte Mietgarantie für 2015. Diese wird im Rahmen der Kaufpreisabrechnung beglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Position	Angaben in T€
HBB Gewerbebau, Kaufpreiserstattung	718,7
Forderungen gegenüber Werbegemeinschaft	5,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1,7
Gesamt	725,4

Bei der Position über T€ 718,7 handelt es sich um eine Forderung aus der Kaufpreisabwicklung gegenüber dem Verkäufer HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Langenhagen mbH & Co. KG. Die Forderung korrespondiert inhaltlich mit der nachstehend ausgewiesenen Verbindlichkeit. Sie ist zum Berichtszeitpunkt noch offen. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesene Forderung gegenüber der Werbegemeinschaft ist ausgeglichen.

Guthaben bei Kreditinstituten

Position	Angaben in T€
Münchner Bank, Girokonto	2.069,6
Münchner Bank, Kautionskonten	42,0
Gesamt	2.111,5

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Baukostenzuschuss 2016 - 2019 Café Spesso	58,9
Standortsicherungsbeitrag 01+02/2016	25,0
Gesamt	83,9

Diese Bilanzposition in Höhe von T€ 83,9 begründet sich aus im voraus bezahlten Leistungen, die nur zeitanteilig in das Jahr 2015 fallen und darüber hinaus einen späteren Leistungszeitraum in 2016 betreffen. Sie beinhaltet Forderungen in Höhe von T€ 58,9 gegenüber der Betreiberin des Café Spesso aus einem

gewährten Baukostenzuschuss sowie T€ 25,0 gegenüber der Werbegemeinschaft und betrifft den Zeitraum Januar und Februar 2016. Die Position ist zum Berichtszeitpunkt aufgelöst. Im Rahmen eines abgeschlossenen Standortsicherungsvertrages ist der Vermieter bekanntermaßen verpflichtet, jährlich einen sogenannten Standortsicherungsbeitrag in Höhe von anfänglich € 150.000 zu leisten, der in vollem Umfang an die Werbegemeinschaft weitergeleitet wird, um Werbe- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen. Dieser Betrag wird jährlich um 2,0 % indexiert.

Sonstige Rückstellungen

Position	Angaben in T€
Prüfung Jahresabschluss 2015 Objektgesellschaft	10,2
Prüfung Jahresabschluss 2015 Fondsgesellschaft	9,7
Standortsicherungsbeitrag 2015 Indexbetrag	6,1
Treuhändervergütung 2015	2,1
Gesamt	28,1

Für die Prüfungskosten des Jahresabschlusses 2015 für die Fonds- und die Objektgesellschaft wurde im Jahresabschluss der jeweiligen Gesellschaft eine Rückstellung in prospektierter Höhe von T€ 10,2 bzw. T€ 9,7 gebildet, die zum Berichtszeitpunkt nach Zahlung aufgelöst war. Ebenso wurde für die Treuhändervergütung aus der Tätigkeit der Führung des Treuhandregisters sowie des indexierten Steigerungsbetrag 2015 des Standortsicherungsbeitrages eine Rückstellung gebildet, die aufgelöst wurden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Position	Angaben in T€
HBB Centermanagement, Weiterberechnung	269,3
M & S GmbH, Reinigung + Winterdienst 12/2015	30,5
Bauwens GmbH & Co. KG, Dachweiterung	20,7
Eitrok GmbH & Co. KG, Wartungskosten	14,4
ENTEKA GmbH & Co. KG, Strom 12/2015	11,6
Dornbach GmbH, Beratung	11,3
MBL Securitas GbR, Bewachungskosten 12/2015	11,2
EPL, Wärmelieferung 12/2015	7,3
Brakemeier GmbH, Planung Dachweiterung	6,8
Sonstige Verbindlichkeiten	21,2
Gesamt	404,2

Die Verbindlichkeit gegenüber der HBB Centermanagement GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 269,3 begründet sich in der Weiterberechnung von Kosten für erbrachte Centermanagementleistungen des CCL durch die HBB. Die Position ist wie die übrigen Verbindlichkeiten zum Berichtszeitpunkt ausgeglichen.

Verbindlichkeiten gegenüber HBB

Position	Angaben in T€
HBB GmbH, Kostenabrechnung	640,0
HBB GmbH, abzgl. Erstvermietungsgarantie	-142,6
HBB GmbH, zzgl. Stornierung Baukostenrechnungen	55,3
Gesamt	552,7

Bei den zum Bilanzstichtag offenen Positionen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer in Höhe von insgesamt T€ 552,7. Diese ergeben sich aus der Kostenabrechnung aus vereinbartem Kaufpreis abzüglich übernommener Verbindlichkeiten sowie bereits geleisteter Zahlungen. Aufgrund geringerer Verbindlichkeiten in der Stichtagsbilanz als ursprünglich bemessen ergaben sich hieraus Verbindlichkeiten gegenüber dem Verkäufer. Davon sind liquiditätsmindernd Ansprüche aus der Erstvermietungs-garantie für die Jahre 2014 und 2015 zu berücksichtigen gewesen. Beide Positionen sind zum Berichtszeitpunkt offen und werden mit der Kaufpreisabrechnung ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Position	Angaben in T€
DG HYP AG, Annuität 4. Quartal 2015	272,6
Mietkautionen	42,0
Finanzamt, Umsatzsteuer	6,8
Verbindlichkeiten Ausschüttungen	3,1
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0
Gesamt	324,5

Bei der Annuität für das 4. Quartal 2015 in Höhe von T€ 272,6 erfolgte die Bankabbuchung erst am 04.01.2016. Bei der Position "Mietkautionen" handelt es sich um von Mietern eingebrachte Sicherheitsleistungen. Die Position "Verbindlichkeiten Ausschüttungen" begründet sich durch Ausschüttungseinbehalte aufgrund offener Rechtsnachfolgen (Klärung von Erbfällen). Diese Bilanzpositionen sind – ausgenommen die Mietkautionen – zum Zeitpunkt der Berichterstattung ausgeglichen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Position	Angaben in T€
Zahlungseingang Mieten 01/2016	12,4
Gesamt	12,4

4.4 FINANZIERUNG ZUM 31.12.2015

Kreditinstitut	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Ursprungsdarlehen	€ 31.500.000
Zinsen p.a. / Tilgung p.a.	2,962 %/0,5 % zzgl. ersparte Zinsen
Zinsfestschreibung	31.12.2023
Darlehensstand 31.12.2015	€ 31.203.036
Darlehenstilgung in % zum 31.12.15	0,94 %

4.5 STEUERLICHES ERGEBNIS

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (2,80 %)	€ 2.808
Einkünfte aus Kapitalvermögen (0,00 %)	€ 4

Das im Vergleich zum prognostizierten steuerlichen Ergebnis von € 2.872 um € 60 leicht niedrigere steuerliche Ergebnis beruht auf einer zeitlichen Verschiebung im Zahlungsfluss zwischen Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen.

5. KONSOLIDierter JAHRESABSCHLUSS 2015

5.1 BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva		2015 in €		2014 in €
A.	Anlagevermögen			
I.	Sachanlagen	60.847.098,78		61.826.774,59
II.	Finanzanlagen	1.747.641,23	62.594.740,01	0,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	273.848,76		395.076,32
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	725.412,54		2.167.823,01
III.	Wertpapiere	0,00		0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.111.532,10	3.110.793,40	4.285.087,44
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		83.857,00	25.000,00
Summe			65.789.390,41	68.699.761,36
Passiva		2015 in €		2014 in €
A.	Eigenkapital			
I.	Komplementärkapital	0,00		0,00
II.	Kommanditkapital	40.500.586,57		40.500.586,57
III.	Kapitalrücklage (Agio)	1.997.000,00		1.997.000,00
IV.	Ausschüttungen	- 4.162.184,31		- 1.621.567,46
V.	Kapitalrückführungen	0,00		0,00
VI.	Sonstige Entnahmen	- 3.267,11		- 2.847,00
VII.	Bilanzgewinn/-verlust	- 5.067.737,04	33.264.398,11	- 6.753.882,90
B.	Rückstellungen			
I.	Steuerrückstellungen	0,00		1.802.908,00
II.	Sonstige Rückstellungen	28.091,20	28.091,20	19.520,00
C.	Verbindlichkeiten			
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 152.649,76	31.203.036,41		31.353.739,27
II.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 404.210,80	404.210,80		576.978,43
III.	Verbindlichkeiten gegenüber HBB davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 552.681,75	552.681,75		502.146,32
IV.	Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: € 324.527,08	324.527,08	32.484.456,04	316.227,38
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		12.445,06	8.952,75
Summe			65.789.390,41	68.699.761,36

5.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	5.334.401,01	5.723.053,01
2. Sonstige betriebliche Erträge	380.230,44	57.119,04
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 997.813,30	- 1.347.927,99
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.983.452,64	- 7.109.525,23
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.592,85	9.095,17
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 940.770,14	- 1.221.954,09
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.794.188,22	- 3.890.140,09
8. Sonstige Steuern	- 108.042,36	- 108.042,36
9. Jahresfehlbetrag	1.686.145,86	- 3.998.182,45
10. Verlustvortrag	- 6.753.882,90	- 2.755.700,45
11. Bilanzverlust	- 5.067.737,04	- 6.753.882,90

5.3 BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Friedberg, den 27. April 2016



CIVIS Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Diepolder)
Wirtschaftsprüfer

6. ANHANG

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für kleine Personengesellschaften im Sinne des § 267 HGB entsprechend §§ 264, 264a ff. HGB aufgestellt.

Dabei wurden die Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) berücksichtigt. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert.

6.2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Gesellschafter zu jeweils einem Posten zusammengefasst und – soweit vorhanden – negative Kapitalanteile auf der Aktivseite – ihrer Entstehungsursache entsprechend – als „Verlustsonderkonten“ ausgewiesen.

Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Fondsgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

Objektgesellschaft

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 30.383.584,31.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind:

– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 31.203.036,41.

6.4 SONSTIGE ANGABEN

Hafteinlagen

Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten sind mit 1 % als deren Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.564,59, ohne Einlage.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München.

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführender Gesellschafter: TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Uwe Hauch, Kaufmann, München.

An der Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG, München, hält die Gesellschaft 94,37 % des Kommanditkapitals von € 18.700.000. Das Geschäftsjahr 2015 der Beteiligungsgesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.734.519,45 aus.

Beirat

Die satzungsmäßige ordentliche Beiratssitzung für das Geschäftsjahr 2015 fand am 14.12.2016 in München statt.

Feststellung des Jahresabschlusses

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

6.5 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 26. April 2016

Der Geschäftsführer



Uwe Hauch

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

1. Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015 ¹⁾	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Finanzanlagen							
Beteiligung LAN ²⁾	29.103.224,99	1.755.555,00	29.103.224,99	2.349.668,16	5.038.847,13	28.145.791,25	29.103.224,99
	29.103.224,99	1.755.555,00	29.103.224,99	2.349.668,16	5.038.847,13	28.145.791,25	29.103.224,99

2. Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
I. Sachanlagen							
Grund und Boden	5.151.406,63	0,00	5.151.406,63	0,00	0,00	5.151.406,63	5.151.406,63
Gebäude	44.930.891,99	23.083,30	44.953.975,29	1.348.620,30	2.696.548,29	42.257.427,00	43.582.964,00
	50.082.298,62	23.083,30	50.105.381,92	1.348.620,30	2.696.548,29	47.408.833,63	48.734.370,63

3. Aggregiertes Anlagevermögen ILG Fonds 40 aus Fonds- und Objektgesellschaft

Angaben in €	Anschaffungs- kosten 01.01.2015	Zugänge/ Abgänge 2015	Anschaffungs- kosten 31.12.2015	Abschreibungen 2015	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	79.185.523,61	1.778.638,30	79.208.606,91	3.698.288,46	7.735.395,42	75.554.624,88	77.837.595,62

¹⁾ Ausschüttungen stellen Kapitalrückzahlungen dar und mindern ergebnisneutral den Beteiligungsbuchwert. Ursprüngliche Anschaffungskosten in 2014 an der Objektgesellschaft: € 31.436.997,15.

²⁾ Beteiligungsobjekt Langenhagen GmbH & Co. KG

FÜR IHRE NOTIZEN

FÜR IHRE NOTIZEN



Mall



Eingang in das CCL (Eingang Schützenstraße)



Mall

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
anlegerverwaltung@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de